



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)

PART II—Section 3—Sub-section (ii)

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 440]

नई दिल्ली, शनिवार, फरवरी 3, 2018/माघ 14, 1939

No. 440]

NEW DELHI, SATURDAY, FEBRUARY 3, 2018/MAGHA 14, 1939

दिल्ली विकास प्राधिकरण

(मुख्य योजना अनुभाग)

सार्वजनिक सूचना

नई दिल्ली, 3 फरवरी, 2018

**का. आ. 509(अ).**—दिल्ली विकास प्राधिकरण/केन्द्र सरकार का दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 11—(क) के अंतर्गत दिल्ली मुख्य योजना-2021 में निम्नलिखित संशोधन करने का प्रस्ताव है, जिन्हें जनता की जानकारी के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है। प्रस्तावित संशोधनों के संबंध में यदि किसी व्यक्ति को कोई आपत्ति हो अथवा कोई सुझाव देना हो, तो वे अपनी आपत्ति/सुझाव इस सूचना की तिथि से **तीन (03) दिनों** की अवधि के अंदर आयुक्त एवं सचिव, दिल्ली विकास प्राधिकरण, 'बी' ब्लॉक, विकास सदन, नई दिल्ली-110023 को लिखित रूप में भेज सकते हैं। आपत्ति करने अथवा सुझाव देने वाले व्यक्ति अपना नाम, पता और टेलीफोन नं./संपर्क नंबर/ई-मेल भी दें, जो पठनीय हो।

**संशोधन :**

असंगत क्षेत्रों में मौजूद गोदाम समूहों के पुनर्विकास के लिए प्रस्तावित मानदंड, जिसे दि.मु.यो.-2021 में संशोधन के रूप में अध्याय-6 थोक व्यापार में नए पैरा 6.4 के रूप में शामिल किया जाएगा।

## 6.4 असंगत क्षेत्रों में मौजूद गोदाम समूहों के पुनर्विकास के लिए मानदंड।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली कानून (विशेष प्रावधान) द्वितीय अधिनियम, 2011 में राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की जनता की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए "स्कूलों, औषधालयों, धार्मिक संस्थाओं, सांस्कृतिक संस्थाओं, ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि पर निर्मित कृषि इनपुट्स अथवा उत्पाद (डेयरी और पोल्टरी सहित) के लिए उपयोग में लाए जाने वाले भण्डार गृहों, वेयरहाउसों और गोदामों तथा मौजूदा गोदाम समूहों (इनमें वे शामिल हैं जिनमें गैर-कृषि वस्तुओं का भण्डारण किया जाता है) के पुनर्विकास हेतु दिशा-निर्देशों के संबंध में व्यवस्थित प्रबंधन के लिए नीति अथवा योजना" बनाने की व्यवस्था है।

**6.4.1 असंगत क्षेत्रों में गोदाम समूहों के पुनर्विकास के लिए मानदंड ।**

विद्यमान मूल वास्तविकताओं के साथ-साथ नियोजित विकास की असमानताओं को ध्यान में रखते हुए पुनर्विकास प्रक्रिया में निम्नलिखित मानदंडों का पालन किया जाएगा ।

- (क) न्यूनतम 4 हैक्टेयर समीपस्थ क्षेत्र के गोदामों/वेयरहाउसिंग गतिविधियों और समूहों के अंतर्गत 55 प्रतिशत प्लॉटों से अधिक के केन्द्रीकरण वाले असंगत समूहों को वास्तविक सर्वेक्षण के आधार पर निर्धारित क्षेत्र के पुनर्विकास के लिए माना जाएगा ।
- (ख) ऐसे व्यक्तिगत प्लॉट, जो किसी भी समूह के भाग में शामिल नहीं हैं, वे दिल्ली मुख्य योजना-2021/क्षेत्रीय विकास योजनाओं के प्रावधानों द्वारा शासित होंगे ।
- (ग) रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार द्वारा ऐसे समूहों की अधिसूचना के बाद सोसायटी द्वारा पुनर्विकास योजना (भूस्वामियों द्वारा गठित की जाने वाली) निम्नलिखित मानकों/शर्तों के आधार पर तैयार की जाएगी और इसके बाद, इसे संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा अनुमोदन दिया जाएगा ।
- i) न्यूनतम 30 मीटर मार्गाधिकार सड़क से इस समूह की सीधी पहुँच होनी चाहिए ।
- ii) पुनर्विकास स्कीम/योजना तैयार करने, सेवाओं का विकास, पार्किंग और रखरखाव, प्रदूषण नियंत्रण एवं पर्यावरण प्रबंधन को सरल बनाने के लिए सोसायटी का गठन करना अनिवार्य होगा ।
- iii) प्लॉटों के आमेदन और पुनर्गठन की अनुमति पुनर्विकास के लिए दी जाएगी ।
- iv) जहां भी अनिवार्यता होगी, गोदामों के स्वामी संबंधित एजेंसियों से, अपेक्षित सांविधिक अनापत्ति प्राप्त करेंगे । सोसायटी द्वारा पुनर्विकास के लिए ले-आउट प्लान को अनुमोदन देने के बाद, चिन्हांकित समूहों पर स्थानीय निकाय/रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार से प्रस्ताव प्राप्त होने पर दि.वि.प्रा. द्वारा दिल्ली विकास अधिनियम 1957 की धारा 11-क के अंतर्गत भूमि उपयोग में परिवर्तन के लिए कार्यवाही की जाएगी ।
- v) अन्य शर्तों में निम्नलिखित शामिल हैं :
  - (क) सर्कुलेशन/सड़कों/सर्विस लेन हेतु लगभग 10 प्रतिशत क्षेत्र आरक्षित होगा ।
  - (ख) कॉमन पार्किंग, खाली पार्किंग और लोडिंग/अपलोडिंग क्षेत्रों हेतु अर्ध-पारगम्य क्षेत्रों का लगभग 10 प्रतिशत क्षेत्र आरक्षित होगा ।
  - (ग) मानदंड के अनुसार कुल क्षेत्रफल का लगभग 10 प्रतिशत क्षेत्र सम्बद्ध आधारभूत ढांचागत जरूरतों जैसे इलैक्ट्रिक सब स्टेशन, फायर स्टेशन, पुलिस पोस्ट, सर्विसिंग, लोडिंग एवं बोर्डिंग तथा अनौपचारिक बाजार क्षेत्र आदि के लिए आरक्षित होगा ।
  - (घ) मानदंडों के अनुसार पम्पिंग स्टेशनों, स्टोरेज टैंकों, ग्राउंडवाटर रिचार्जिंग/रेनवाटर हार्वेस्टिंग एवं ड्रेनेज प्लान हेतु आवश्यकता सहित दिल्ली जल बोर्ड/केंद्रीय भू-जल प्राधिकरण (जहां आवश्यकता हो) से जलापूर्ति हेतु प्लान तैयार करना ।
  - (ङ.) समूह क्षेत्र का लगभग 8 प्रतिशत पार्कों/ग्रीन बफर हेतु आरक्षित होगा ।
  - (च) भूखंड के अंदर ही आवश्यक सुविधाएं जैसे कि ई.एस.एस., भू जल स्टोरेज टैंक, रूप टॉप वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम, सोलर हीटिंग/लाइटिंग सिस्टम आदि उपलब्ध कराये जाएंगे ।
  - (छ) सभी प्लॉटों की 12 मी. के न्यूनतम मार्गाधिकार वाली सड़क तक सीधी पहुँच होनी चाहिए ।
  - (ज) यू.बी.बी.एल. 2016 की तालिका संख्या 3.2 के अनुसार जोखिम आधारित वर्गीकरण सहित योजना क्षेत्र के अंदर अलग-अलग भूखंडों हेतु विकास नियंत्रण मानदंड निम्न प्रकार से होंगे ।

प्लॉट का आकार (वर्ग मीटर में)	अधिकतम ग्राउंड कवरेज (%)	अधिकतम एफ.ए.आर.	अधिकतम ऊँचाई	पार्किंग
200 तक	70	140	15 मीटर से कम	— 300 वर्ग मीटर तक के प्लॉटों के मामले में कॉमन पार्किंग उपलब्ध कराई जाएगी। — 300 वर्ग मीटर से अधिक के प्लॉटों के लिए फर्श तल का 3 ई.सी. एस./ 100 वर्ग मीटर।
200 से अधिक 2000 तक	60	120	15 मीटर से कम	
2000 से अधिक 10,000 तक	50	100	15 मीटर से कम	
10,000 से अधिक	40	80	15 मीटर से कम	

**टिप्पणियाँ :**

1. जहाँ प्लॉटों की विभिन्न श्रेणियों के लिए जहाँ कहीं भी विनियम दिए जाते हैं निम्न श्रेणी में प्लॉट के वृहदतम आकार के लिए कवर्ड क्षेत्र और फर्श तल, अनुमत कवर्ड क्षेत्र और फर्श तल से किसी भी मामले में कम नहीं होगा।
  2. यू.बी.बी.एल. 2016; दिल्ली अग्निशमन सेवा अधिनियम के अनुसार जोखिम आधारित वर्गीकरण पर अग्नि सुरक्षा मानदंडों की अनुरूपता।
- झ) 300 वर्ग मीटर आकार तक के प्लॉटों के लिए कॉमन पार्किंग उपलब्ध कराई जाएगी और पार्किंग और लोडिंग/अनलोडिंग उद्देश्यों के उपयोग के लिए बिना चारदीवारी के फ्रंट सेटबैक प्रदान किया जाएगा।
- ज) 200 वर्ग मीटर से अधिक के प्लॉटों के लिए पार्किंग और लोडिंग/अनलोडिंग के लिए स्वामियों द्वारा अपने प्लॉटों के अंदर व्यवस्था की जाएगी।
- ट) दि.मु.यो.-2021 में की गई व्यवस्था के अनुसार प्रावधान/बेसमेंट का उपयोग किया जाएगा।
- vi) अन्य प्रावधान/विकास नियंत्रण मानदंड यथा निर्दिष्टानुसार लागू होंगे।
- टिप्पणी :** गोदाम समूह के अंदर अथवा आसपास के क्षेत्र v (क, ख, ग, ड.) में उल्लिखित इन सुविधाओं के लिए भूमि की उपलब्धता की शर्त पर।
- vii) पुनर्विकास कार्य सोसायटियों द्वारा ऐच्छिक रूप से किए जाएंगे और स्कीम/योजना के अनुमोदन की तिथि से तीन वर्षों के अंदर पूरा किया जाएगा।
- viii) आधारिक संरचना/सुविधाओं के प्रावधान के बाद व्यक्तिगत प्लॉट स्वामियों/शेष बची भूमि स्वामियों के समूह को विद्यमान उपयोग से वेयरहाउसिंग अथवा दिल्ली मुख्य योजना के अनुसार अन्य अनुमत उपयोग में परिवर्तन भांडागार/गोदामों के लिए नीति दिशा-निर्देश/दिल्ली मुख्य योजना/एकीकृत भवन-निर्माण उपविधि में निर्धारित प्रावधानों के साथ और सभी सांविधिक निकायों से अनापत्ति/अनुमति प्राप्त होने के बाद उनकी संगतता की शर्त पर दिया जाएगा।
- ix) समय-समय पर सरकार द्वारा तय (जहाँ लागू हो) अपेक्षित परिवर्तन प्रभारों और अन्य लेवी को संबंधित प्राधिकरण को अदा करने के लिए अनुरोध किया जाएगा।
- x) स्कीम/योजना के अनुमोदन की तिथि से तीन वर्ष के अंदर पुनर्विकास किया जाना है। समूह, जो विनिर्दिष्ट अवधि के अंदर पुनर्विकास प्रस्तावों को पूर्ण करने में विफल होते हैं, उन्हें अन्य संगत क्षेत्रों में स्थानांतरित किया जाएगा और असंगत समूहों में गोदामों का प्रचालन बंद किया जाएगा। ऐसे मामलों में, लाइसेंस प्राधिकरण, सक्षम प्राधिकारी से भूमि उपयोग अनापत्ति प्राप्त किए बिना इस प्रकार के गोदामों के लाइसेंस का नवीनीकरण/जारी नहीं करेगा। आगे, असंगत क्षेत्रों में कोई भी नए लाइसेंस भूमि उपयोग अनापत्ति प्राप्त किए बिना जारी नहीं किए जाएंगे।

- xi) निम्नलिखित क्षेत्र गोदाम समूह पुनर्विकास स्कीम के लिए योग्य नहीं होंगे : बंगलो क्षेत्र (नई दिल्ली और सिविल लाइन्स), रिज, रिवर बैड (जोन-ओ), जलाशय, नहरों, सुरक्षा की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र, संरक्षण और विरासत क्षेत्र, आरक्षित/सुरक्षित वन, डी.डी.ए. प्लैट्स, कॉर्पोरेटिव समूह आवास सोसाइटी, सरकारी प्लैट/बंगलो/कर्मचारी आवास इत्यादि और उनके आसपास के क्षेत्र ।

#### 6.4.2 अन्य भातें

- (क) इन दिशानिर्देशों के अंतर्गत सभी पुनर्विकास स्कीमें सांविधिक प्रावधानों/आवश्यकताओं/दि.वि.प्रा. अधिनियम, 1957 और मुख्य योजना शर्तों/यू.बी.बी.एल. 2016 को सुनिश्चित करेंगे ।
- (ख) वैयक्तिक समूहों की पुनर्विकास योजना संबंधित सोसायटियों द्वारा तैयार की जानी है और उसके पश्चात् सम्बन्धित स्थानीय प्राधिकरण/दिल्ली नगर निगम द्वारा अनुमोदित की जाएगी । पुनर्विकास इस प्रकार की योजनाओं के अनुमोदन की तिथि से तीन वर्ष के अंदर पूर्ण किया जाएगा ।
- (ग) संबंधित स्थानीय निकाय और स्टैकहोल्डर्स निर्धारित शुल्क/प्रभार की वसूली के लिए क्रिया विधि तैयार करेंगे ।
- (घ) सड़क को चौड़ा किए जाने के लिए भूमि छोड़ने के मामले में वास्तविक प्लॉट का एफ.ए.आर. अनुमत होगा ।

स्थानीय निकायों द्वारा इन विनियमों का कार्यान्वयन इस प्रकार की परियोजनाओं के लिए बार-बार पूछे जाने वाले प्रश्नों (एफ.ए.आर.) के साथ यूजर फ्रेंडली गाइड के एक भाग के रूप में प्रस्तुत की जाएगी ।

2. असंगत क्षेत्रों में मौजूद गोदाम समूहों के पुनर्विकास के लिए प्रस्तावित मानदंडों का पाठ संदर्भ हेतु उपर्युक्त संदर्भित अवधि के अंदर सभी कार्य-दिवसों को, उप निदेशक, मुख्य योजना अनुभाग, छठा तल, विकास मीनार, आई.पी.एस्टेट, नई दिल्ली-110002 कार्यालय में भी उपलब्ध रहेगा ।

[फा. सं. एफ.-3(84)2010/एम.पी.]

डी. सरकार, आयुक्त एवं सचिव

### DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY

(MASTER PLAN SECTION)

#### PUBLIC NOTICE

New Delhi, the 3rd February, 2018

**S.O. 509(E).**—The following modifications which the Delhi Development Authority/Central Government proposes to make to the Master Plan for Delhi – 2021, under Section – 11(A) of the Delhi Development Act, 1957, are hereby published for public information. Any person having any objections/suggestions with respect to the proposed modifications may send the objections/ suggestions in writing to the Commissioner-cum-Secretary, Delhi Development Authority, 'B' Block, Vikas Sadan, New Delhi – 110023 within a period of **three (03) days** from the date of this Notice. The person making the objections or suggestions should also give his/ her name, address and telephone/ contact number(s)/ e-mail which should be readable.

**Modifications:**

Proposed norms for redevelopment of Godowns clusters existing in non-conforming areas to be inserted as new Para 6.4 in Chapter 6 – Wholesale Trade as a modification to MPD – 2021.

**6.4 NORMS FOR REDEVELOPMENT OF GODOWN CLUSTERS EXISTING IN NON-CONFORMING AREAS.**

The National Capital Territory of Delhi Laws (Special Provisions) Second Act- 2011 provides for formulation of *“policy or plan for orderly arrangement regarding schools, dispensaries, religious institutions, cultural institutions, storages, warehouses and godowns used for agricultural inputs or produce (including dairy and poultry) in rural areas built on agricultural land and guidelines for redevelopment for existing Godown clusters (including those for a storages of non- agricultural goods) required to cater to the needs of the peoples of the National Capital Territory of Delhi”*.

**6.4.1 NORMS FOR REDEVELOPMENT OF GODOWN CLUSTERS IN NON-CONFORMING AREAS**

Following norms will be followed in redevelopment process, keeping in view the existing ground realities as well as the imperatives of planned development.

- A. Non-conforming clusters of godowns/warehousing activities of minimum 4 Ha contiguous area and having concentration of more than 55 % plots within the clusters may be considered for redevelopment of area identified on the basis of actual surveys.
- B. Individual plots which do not form part of any cluster will be governed by the provisions of the Master Plan for Delhi 2021/Zonal Development Plans.
- C. After notification of such clusters by the GNCTD, the redevelopment scheme will have to be prepared by the Society (to be formed by the land owners) based on following norms/conditions and thereafter approval by concerned local body.
  - i) The cluster should have direct access from a road of minimum 30mt R/W.
  - ii) Formation of Society shall be mandatory to facilitate preparation of redevelopment scheme/ plan, development of services, parking and maintenance, pollution control and environment management.
  - iii) Amalgamation and reconstitution of plots shall be permissible for redevelopment.
  - iv) Owners of the godowns shall have to obtain the requisite statutory clearances from the concerned agencies, wherever necessary. After approval of the Layout Plan for redevelopment by the society, the identified clusters will be processed for change of land use under section 11-A, of DD Act 1957 by DDA on receiving the proposal from local body/GNCTD.
  - v) Other stipulations shall include:
    - a) About 10% area is to be reserved for circulation/roads/service lanes.
    - b) About 10% of semi permeable surface for common parking, idle parking and loading / uploading areas.
    - c) About 10% of total area to be reserved for Associated infrastructure requirement such as Electric Sub-stations, Fire Station, Police Post, servicing, Loading and Boarding and informal market areas etc. as per the norms.
    - d) Preparation of Plan for water supply from DJB/Central Ground Water Authority (wherever required) along with requirement for pumping stations, storage tanks, ground water recharging / rainwater harvesting and Drainage plan as per norms.

- e) About 8% of the cluster area shall be reserved for parks/green buffer.
- f) Utilities such as ESS, underground water storage tank, roof top water harvesting system, solar heating/lighting systems etc. will be provided within the plot.
- g) All plots should have direct access from road of minimum RoW of 12 mts.
- h) Development control norms for the individual plots within the scheme area incorporating the risk based classification as per Table 3.2 of UBBL 2016, shall be as follows:

Plot Size (in sq m)	Max. Gr. Coverage (%)	Max. FAR	Max. Height	Parking
Up to 200	70	140	Below 15 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Common Parking to be provided in case of plots upto 300 sq.m.</li> <li>- 3 ECS / 100 sq.m. of floor area for plots above 300 sq.m.</li> </ul>
Above 200 - 2000	60	120	Below 15 m	
Above 2000—up to 10,000	50	100	Below 15 m	
Above 10,000	40	80	Below 15 m	

**Notes:**

1. Wherever the building regulations are given for different categories of plots, the covered area and the floor area shall in no case be less than the permissible covered area and floor area respectively for the largest size of plot in the lower category.
  2. Conformity to fire safety norms based on Risk based classification as per UBBL 2016; Delhi Fire Services Act.
    - i) Common parking to be provided for plots up to 300sqmt. size and front setback shall be provided without boundary wall for use of parking and loading/unloading purposes.
    - j) For plots above 200 sq.m, provision for parking and loading/unloading shall be made by the owners within their plots.
    - k) Provision/use of basement shall be as per the stipulations of MPD-2021.
- vi) Other provisions/development control norms shall be applicable as prescribed.
- Note: Subject to availability of land for these facility mentioned at v (a, b, c, e) within godown cluster or in the surrounding area be considered).*
- vii) The redevelopment work shall be undertaken by the societies voluntarily and shall be completed within three years from the date of approval of the scheme/ plans.
- viii) After provision of infrastructure/facilities, individual plot owners/group of owners of remaining lands shall be allotted for conversion from existing use to warehousing or any permissible use as per MPD subject to their conformity with provisions stipulated in the policy guidelines/MPD / UBBL for warehouses / godowns and after obtaining clearances/ permissions from all statutory bodies.
- ix) Requisite conversion charges, and any other levies as decided by the Government from time to time (wherever applicable) would be requested to be paid to the concerned Authority.
- x) The redevelopment shall be completed within three years from the date of approval of the scheme/plans. Clusters, which fail to complete the redevelopment proposals within the period specified as above, shall have to shift to other conforming areas and the godowns functioning in non-conforming clusters shall have to close down. In such cases, the licensing authority will not renew/issue the licenses to such godowns without obtaining

land use clearance from the competent authority. Further, no new licenses will be issued in non-conforming areas, without obtaining land use clearance.

- xi) The following areas shall not be eligible for godown clusters redevelopment scheme: Bungalow Zones (New Delhi & Civil Lines), the Ridge, River Bed (Zone-O), areas along water bodies, canals, sensitive areas from security point of view, conservation & heritage areas, reserved/protected forests, DDA flats, Cooperative Group Housing Societies, Government flats/bungalows/employer housing etc. and their immediate proximity.

#### 6.4.2 OTHER CONDITIONS

- A. All the Redevelopment Schemes under these guidelines shall conform to the statutory provisions/requirements/DD Act, 1957 and Master Plan stipulations/UBBL, 2016.
- B. Redevelopment plans of individual clusters will have to be prepared by the concerned societies and thereafter approved by the concerned local authority/MCD. The redevelopment shall be completed within three years from the date of approval of such plans.
- C. The concerned local body and the stakeholders will work out the mechanism for the recovery of stipulated levies/charges.
- D. In case of surrender of land for road widening, the FAR of the original plot will be permissible.

The implementation of these Regulations be brought out by the Local Body as part of User Friendly Guide covering the Frequently Asked Questions (FAQs) for such projects.

2. The text of proposed norms for redevelopment of Godowns clusters existing in non-conforming areas shall also be available for reference at the Office of the Dy. Director, Master Plan Section, 6<sup>th</sup> Floor, Vikas Minar, IP Estate, New Delhi-110002, on all working days within the period referred above.

[F. No. F-3(84)2010/MP]

D. SARKAR, Commissioner-cum-Secy.